

Zusammenfassende Erklärung zur 7.Änderung des Bebauungsplanes "Waldschänke" in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	3
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	4
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	4

1. Ziel der Planaufstellung

Der Ortsteil Waldschänke der Ortschaft Hohenwarthe befindet sich nördlich des Mittellandkanals als separater Siedlungskörper mit Ortsteileigenschaft in der Landschaft. Ausgehend von einer 1908 gegründeten Schiffswerft wurden am Standort Gebäude zur Versorgung und Unterbringung von Werftarbeitern errichtet, später entwickelten sich daraus das Ausflugslokal Waldschänke und ein Wochenendhausgebiet. Zur Regelung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit wurde Anfang der 90er Jahre der Bebauungsplan "Waldschänke" aufgestellt, der in der Folge sechs Änderungsverfahren erfahren hat und auf dem Flurstück 3/8 durch Überplanung mit dem Bebauungsplan "Sondergebiet Touristencamp Quartier I am Wasserstraßenkreuz" teilüberplant wurde und auf dem Flurstück 3/8 außer Kraft getreten ist.

Im Jahr 2001 begann der Neubau des Hotels und des Gastronomiebetriebes Waldschänke, der sich als inhabergeführtes Unternehmen bis zum Jahre 2020 positiv entwickelte. Insbesondere die Belegung des Radtourismus durch die Entwicklung des Elbe-Radweges begünstigte neben dem regelmäßigen Tagungsbetrieb den Hotel- und Gastronomiebetrieb.

In den Jahren 2020/2021 musste das Unternehmen erhebliche Einschnitte durch die Corona bedingten Betriebsschließungen verkraften. Auch langfristige Tendenzen, wie der Rückgang des Fahrradtourismus auf dem Elberadweg durch die Entstehung einer Vielzahl ausgebauter Flussradwege als Alternative, unterbliebene weitere Investitionen in das Wegenetz des Elberadweges und der zu erwartende Rückgang des Tagungsbetriebes führen dazu, dass für die Zukunft des Betriebes Alternativen gesucht werden müssen. Weiterhin ist die Betriebsnachfolge des inhabergeführten Unternehmens bisher nicht geregelt. Es wird daher zunächst eine Betriebsverkleinerung geprüft, um dauerhaft die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Langfristig ist auch eine vollständige Umwandlung des Betriebes nicht auszuschließen. Für eine Teilumwandlung wird die Einordnung von Wohnnutzungen in das Hotelgebäude favorisiert, um die vorhandenen Räume sinnvoll nutzen zu können.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Waldschänke" in der Fassung der 6.Änderung setzt für das Hotel und die Betriebswohnung Sondergebiete Hotel fest. Dies steht einer Teilumwandlung zu Wohnnutzungen entgegen. Die Gemeinde Möser hat geprüft, ob eine Änderung der Art der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar ist. Der Flächennutzungsplan sieht für die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Wohnbauflächen vor. Grundsätzlich strebt die Gemeinde die Erhaltung des Hotel- und Gastronomiebetriebes Waldschänke an, das Erfordernis für betriebswirtschaftliche Lösungen wird jedoch erkannt. Eine Teilumwandlung in Wohnnutzungen steht den gemeindlichen Entwicklungsabsichten nicht entgegen. Die sinnvolle Nutzung bestehender Gebäude entspricht einer städtebaulich geordneten Entwicklung.

Dies erfordert die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur in allgemeine Wohngebiete erfolgen kann. Zur Erhaltung des Beherbergungsbetriebes ist es erforderlich, Beherbergungsbetriebe gemäß § 1 Abs.6 BauNVO für die betroffene Teilfläche als allgemein zulässig festzusetzen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden insgesamt neu gefasst. In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes sind Festsetzungen enthalten, die nicht erforderlich oder unzulässig sind. Dies betrifft einzelne Festsetzungen, zum Beispiel der generelle Ausschluss allgemeiner und ausnahmsweiser zulässiger Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten, da hierdurch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps nicht gewahrt wird.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient der Fortentwicklung des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes unter der Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Aspekte notwendiger Betriebsverkleinerungen. Die Änderung dient auch der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde eine Stellungnahmen zum Vorentwurf abgegeben.

Anregung Bürger aus Hohenwarthe	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Die 7.Änderung zum B-Plan "Waldschänke" soll den Gaststättenbetrieb, die Beherbergung bis zu 30 Betten sowie die Wohnnutzung ermöglichen. Ob eine bauliche Erweiterung erfolgt bzw. erfolgen kann, konnte dem Bebauungsplan nicht entnommen werden. Für alle drei Nutzungsarten sind unterschiedliche Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze festgelegt. Da die Konstellation offengelassen wird, sollte die notwendige Anzahl der Stellplätze für den ungünstigsten Fall, d.h. die mit dem höchsten Stellplatzbedarf bei der Flächenbilanz berücksichtigt werden. Dabei sollte von einer maximalen Auslastung der Gastronomie und Beherbergung ausgegangen werden, die nach Ende der Pandemie und eventuell bei Betreibernachfolge möglich ist. - ÖPNV ist nicht vorhanden und alle (außer Fahrradtouristen) reisen mit dem PKW oder zum Teil mit gecharterten Bussen (Reiseunternehmen) zur Gastronomie und Beherbergung der Waldschänke an. Zusätzlich erfordert die künftige Wohnnutzung dauerhafte Stellplätze. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass (vor Corona) besonders an Wochenenden relativ häufig angrenzende Flächen privater Grundstücke (z.B. Flurstück 10136) sowie die einzige Zufahrt zum Flurstück 10092, die auch Feuerwehrezufahrt ist, zugeparkt werden, nicht selten auch von Bussen. Aus diesen Gründen bestehen Bedenken, dass die vorhandenen Stellplätze für die künftigen Nutzungsmöglichkeiten nicht ausreichen, weil diese schon im Bestand bei Normalbetrieb der Waldschänke nicht ausgereicht haben. Eine notwendige Feuerwehrestellfläche, die von parkenden Fahrzeugen freizuhalten ist, sollte dabei ebenfalls berücksichtigt werden. - Hinweis: Unter Pkt. 6.2.1 – 7.Änderung ist als "bebaubare Fläche" 1.823 x 0,3 und 5.816 x 0,15 angegeben. Das erscheint unpassend. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Festlegung des Umfangs der erforderlichen Stellplätze ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, sondern ein bauordnungsrechtlicher Belang, der im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen ist. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich an den konkreten Vorhaben und nicht nach den im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen. Die Zuständigkeit für bauordnungsrechtlichen Belange liegt beim Landkreis Jerichower Land. - Der Sachverhalt ist im Rahmen von Baugenehmigungen zu behandeln. - Dies ist zutreffend und wurde korrigiert. Die Grundflächenzahl beträgt einheitlich 0,4. Der in der Tabelle erfasste Flächenwert von 2.625 m² war korrekt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden von der Biosphärenreservatsverwaltung vorgebracht.

Anregungen Biosphärenreservatsverwaltung	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Der Entwurf weist kaum Änderungen zum Vorentwurf auf. In der Stellungnahme vom 17.06.2021 wurde bereits auf die falsche Darstellung des Grenzverlaufes des FFH-Gebietes DE 3936 301 Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg hingewiesen. Dieser wurde jedoch nicht verändert. Das FFH-Gebiet erstreckt sich bis zur Hangkante und damit in den 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die bisherige Grenzübernahme basiert auf dem Raumordnungskataster, in dem die Grenze so enthalten ist, wie sie im Entwurf dargestellt wurde. Die Grenze wurde anhand der originalen Kartendarstellung der Verordnung korrigiert und in den Plan übernommen.

Zusammenfassende Erklärung zur 7.Änderung des Bebauungsplanes "Waldschänke"
in der Ortschaft Hohenwarthe - Gemeinde Möser

Bereich der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet WA1 hinein und so über den Bereich der privaten Grünfläche hinaus. Es endet unmittelbar an der Baugrenze (Entfernung 20 m zum Gebäude WA1). Die Darstellung ist falsch und zu korrigieren. (Datenquelle LAU, Schutzgebietsdaten Natura 2000, Stand 31.12.2020)	
---	--

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die bedarfsgerechte Verkleinerung des Hotel- und Gastronomiebetriebes zu Gunsten von Wohnnutzungen. Die bisher baulich genutzten Flächen oberhalb der Hangkante zum Elbtal sind von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die hochwertigen Flächen der Elbtalau werden durch die Änderung des Bebauungsplanes arrondiert und bleiben erhalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer Verminderung der zulässigen Versiegelung verbunden, da die Grundflächenzahl im überwiegenden Teil des Baugebietes reduziert und das Baugebiet auf die Flächen außerhalb der Überschwemmungsgebiete und des FFH-Gebietes beschränkt wird. Mit der Planung sind keine Eingriffe in den Boden-Wasserhaushalt und in das Kleinklima verbunden. Das Landschaftsbild wird sich nicht wesentlich verändern, so dass insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung steht die städtebaulich geordnete Nachnutzung vorhandener baulicher Anlagen im Vordergrund. Alternative Standorte sind daher nicht zu untersuchen.

Da die Planung mit einer Reduktion der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbunden ist, ist die Beibehaltung der derzeitigen Festsetzungen als Alternative mit größeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Die Nullvariante als Alternative bedeutet daher keine Vermeidung von Eingriffen.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes "Waldschänke" in der Ortschaft Hohenwarthe steht die Gewährleistung einer geordneten Betriebsentwicklung des Hotel- und Gastronomiebetriebes im Vordergrund. Die Änderung fördert der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Die Böden sind anthropogen überprägt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Gemeinde Möser, Februar 2022

(Siegel)

gez. Köppen

Bernd Köppen
Bürgermeister